

Verkündet
am 6. Oktober 1955
Fieser, Justizangest.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde B[REDACTED], vertreten durch den Senator für
das Wohnungswesen,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Zivilingenieur Heinz E[REDACTED] in B[REDACTED], T[REDACTED] ■,

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 6. Oktober 1955 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger und der Bundes-
richter Dr. Pagendarm, Rietschel, Dr. Kreft und Dr. Beyer

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
in Bremen vom 1. Juli 1953 im Kostenpunkt voll und in
der Hauptsache teilweise aufgehoben und neu gefaßt
wie folgt:

"Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil der
Zivilkammer I b des Landgerichts Bremen vom 12.
Dezember 1952 soweit es auf Klageabweisung lautet
und über die Kosten entscheidet, dahin abgeändert:

Die Beklagte hat an den Kläger über die ihm bereits zugesprochenen Beträge hinaus weitere 737.-- DM nebst 4 % Zinsen ab 1. Oktober 1951 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des landgerichtlichen Verfahrens werden $\frac{1}{3}$ dem Kläger und $\frac{2}{3}$ der Beklagten auferlegt; die Kosten des Berufungsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben."

II. Im übrigen wird die Revision der Beklagten zurückgewiesen.

III. Die Kosten der Revision werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

- 3 -

4

Tatbestand:

Der Kläger ist Inhaber einer Mietwohnung in B[REDACTED]. Von dieser hatte er früher zwei Zimmer möbliert an einen Herrn Sch[REDACTED] untervermietet. Von dem Mietzins bestritt seine Ehefrau weitgehend ihren Lebensunterhalt, da er selbst im Saarland arbeitete und von dort bis zum 27. April 1951 Geldüberweisungen in das Gebiet der Bundesrepublik unzulässig waren. Am 20. April 1950 wurden die beiden Zimmer vom Wohnungsamt der Beklagten auf Grund des Wohnungsgesetzes (KRG Nr 18) erfaßt; die hiergegen gerichteten Rechtsmittel des Klägers waren erfolglos. Am 14. Juni 1950 wies das Wohnungsamt eine Familie W[REDACTED] in die beiden Räume als Leerzimmer auf Grund Obdachlosen-Polizeirechts ein. Auf die Beschwerde des Klägers wurde diese Verfügung durch den Senator für das Wohnungswesen am 19. September 1950 aufgehoben, weil die gesetzlichen Voraussetzungen einer Unterbringung nach Obdachlosen-Polizeirecht nicht vorlagen. Am 30. September 1950 erfaßte das Wohnungsamt die beiden Räume erneut und wies sie nunmehr nach öffentlichem Wohnrecht als Leerzimmer der Familie W[REDACTED] zu. Die hiergegen eingelegte Beschwerde des Klägers wurde am 31. Januar 1951 zurückgewiesen. Auf Anfechtungsklage des Klägers hob jedoch das Verwaltungsgericht durch Urteil vom 19. November 1951 die Verfügungen des Wohnungsamts vom 30. September 1950 auf. In der Begründung führt das Verwaltungsgericht aus: Die Wohnungsbehörde habe ihr Ermessen nicht im Sinn des Gesetzes angewendet, die Verfügungen vom 30. September 1950 seien deshalb fehlerhaft und müßten aufgehoben werden; durch die Maßnahmen der Wohnungsbehörde sei nämlich eine unbillige Härte dadurch entstanden, daß die Ehefrau des Klägers durch die Entziehung der Möglichkeit, die erfaßten Räume möbliert zu vermieten, nicht mehr in der Lage gewesen sei, sich die für ihren notwendigen Lebensunterhalt erforderlichen



Einnahmen zu verschaffen; nachdem seit dem 27. April 1951 die Möglichkeit von Geldüberweisungen nach Deutschland für saarländische Staatsangehörige bestehe, sei eine neue Sachlage entstanden, die das Wohnungsamt prüfen könne, eventuell mit dem Ziel der Verwertung der erfaßten Räume durch einen neuen Verwaltungsakt. Auf die Revision der Beklagten, mit der diese sich gegen die Aufhebung der Erfassungsverfügung vom 30. September 1950 wendete, hob der Verwaltungsgerichtshof am 27. Februar 1952 das Urteil des Verwaltungsgerichts insoweit auf, als durch dieses auch die Wohnraumerfassungsverfügung des Wohnungsamts vom 30. September 1950 aufgehoben worden war. Der Verwaltungsgerichtshof hat hierbei den Standpunkt vertreten, die am 30. September 1950 vom Wohnungsamt wiederholte Erfassungsverfügung habe nur den Bestand der rechtmäßigen und inzwischen unangreifbar gewordenen ersten Erfassungsverfügung vom 20. April 1950 sichern wollen.

Am 27. März 1952 wies das Wohnungsamt die Familie W. erneut in die beiden Leerzimmer ein; über die hiergegen gerichtete Beschwerde des Klägers vom 9. April 1952 ist bis zum Erlaß des Berufungsurteils nicht entschieden worden.

Die Familie Worth bewohnt seit ihrer ersten Einweisung am 14. Juni 1950 ununterbrochen die beiden erfaßten Zimmer in der Wohnung des Klägers. Sie zahlt an den Kläger eine monatliche Leerraummiete von 37.50 DM. Der seinerzeit vom Wohnungsamt umquartierte Vermieter Sch. hatte für die beiden Zimmer in möbliertem Zustand einen monatlichen Mietzins von 104.50 DM gezahlt. Der Kläger hat geltend gemacht, daß er die Zimmer auch heute noch möbliert vermietet hätte, wenn vom Wohnungsamt nicht die unberechtigten Verfügungen erlassen worden wären. Er nimmt deshalb

die Beklagte auf Ersatz der Mietpreisdifferenz von monatlich 67.-- DM in Anspruch, und zwar zunächst für die Zeit vom 15. Juni 1950 bis zum 31. Dezember 1952 mit insgesamt 2.043.50 DM nebst 4 % Zinsen seit den jeweiligen Fälligkeitsterminen. Die Beklagte hat nach Klageerhebung den Unterschiedsbetrag der Miete für die Zeit vom 15. Juni 1950 bis zum 27. April 1951 in Höhe von 696.80 DM an den Kläger bezahlt. Dieser hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 2.043.50 DM nebst 4 % Zinsen auf 33.50 DM seit dem 15. Juni 1950 und auf je weitere 67.-- DM seit dem 1. Juli, 1. August, 1. September usw. abzüglich am 4. November 1952 gezahlter 696.80 DM zu verurteilen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat ausgeführt, daß seit dem 27. April 1951 für den Kläger die Möglichkeit bestanden habe, den Unterhalt seiner Ehefrau durch Überweisung von Geldmitteln aus dem Saargebiet zu bestreiten; Frau E. sei daher von diesem Zeitpunkt an auf das Vermieten möblierter Zimmer nicht mehr angewiesen gewesen; die Zuweisung der beiden leeren Zimmer an den Mieter W. stelle daher seit dem genannten Zeitpunkt für den Kläger kein unzumutbares Opfer mehr dar.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 707.50 DM für die Zeit vom 15. Juni 1950 bis zum 30. April 1951 nebst 4 % Zinsen seit den jeweiligen Fälligkeitsterminen abzüglich gezahlter 696.26 DM verurteilt, im übrigen aber die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht entsprechend dem zuletzt gestellten Antrag unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Beklagte

verurteilt, an den Kläger über die ihm vom Landgericht bereits zugesprochenen Beträge hinaus weitere 1.335.50 DM nebst 4 % Zinsen auf je 67.-- DM ab 1. Mai 1951 und den jeweiligen nachfolgenden Monatsersten bis 1. Dezember 1952 einschließlich zu zahlen. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie die Abweisung des Klaganspruchs soweit er in der Berufungsinstanz vom Kläger noch geltend gemacht worden ist, begehrt. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Es kann dahingestellt bleiben, ob den Beamten des Wohnungsamts schuldhaftes Amtspflichtverletzungen zur Last fallen - wie das Oberlandesgericht angenommen hat - oder nicht. Denn der Klage muß in der aus dem Urteilstenor ersichtlichen Höhe schon deshalb stattgegeben werden, weil der Kläger von der Beklagten wegen ihrer rechtswidrigen Eingriffe in seine Rechte den Mietausfall als Entschädigung hier in gleicher Höhe wie bei einem Schadensersatzanspruch - wie unten noch zu zeigen ist - verlangen kann.

Auszugehen ist davon, daß durch die Urteile der Verwaltungsgerichte, wonach die Zuweisungsverfügung und die Anordnung eines Zwangsmietvertrages durch die Beklagte vom 30. September 1950 rechtswidrig waren und deshalb aufgehoben worden sind, die Rechtswidrigkeit dieser Verwaltungsakte der Beklagten in einer das ordentliche Gericht bindenden Weise rechtskräftig zwischen den Parteien festgestellt ist (vgl. BGHZ 10, 220 [227]). Daß die auf das Obdachlosen-Polizeirecht gestützte erste Einweisungsverfügung vom 14. Juni 1950, auf Grund deren die Familie W. in die Räume einzog, unrechtmäßig war, ergibt sich schon daraus, daß diese Verfügung

auf Beschwerde des Klägers durch den Senator für das Wohnungswesen am 17. September 1950 mit der zutreffenden Begründung aufgehoben worden ist, daß die gesetzlichen Voraussetzungen für eine solche Maßnahme nicht vorlagen. Dagegen wird von der Beklagten auch nichts mehr geltend gemacht. Daß durch diese Maßnahmen der Beklagten unrechtmäßig in die Privatrechtssphäre des Klägers eingegriffen und hierdurch eine Vermögenseinbuße des Klägers in Form des Mietausfalles verursacht worden ist, steht außer Zweifel. Insoweit kommt es auf die von der Revision in den Vordergrund gestellte, aufrecht erhalten gebliebene Erfassungsverfügung des Wohnungsamts vom 20. April 1950 nicht an. Denn nur die für rechtswidrig erklärten Akte des Wohnungsamts bei der Verwertung dieser erfaßten zwei Räume, also im Zuweisungsverfahren, wodurch die bisher vom Kläger möbliert vermieteten zwei Zimmer nunmehr als Leerzimmer einem Dritten zugewiesen und alsdann dementsprechend benutzt wurden, haben den Mietausfall des Klägers herbeigeführt. Bei dieser Sachlage ist die Beklagte auch für den Mietausfall des Klägers entschädigungspflichtig, gleichgültig ob die Beamten der Beklagten schuldhaft oder schuldlos gehandelt haben (BGHZ 6, 270; 7, 296).

Da die Höhe des dem Kläger monatlich entstandenen Mietausfalls zwischen den Parteien unstreitig ist, und der Kläger mit der vorliegenden Klage auch nur insoweit eine Entschädigung begehrt, bleibt also lediglich noch zu entscheiden, bis zu welchem Zeitpunkt der Kläger diesen Mietausfall ersetzt verlangen kann.

Bei der Prüfung dieser Frage ist von Bedeutung, daß die Beklagte mit einer neuen Verfügung vom 27. März 1952 auf Grund des Wohnungsgesetzes die erfaßt gebliebenen zwei Räume erneut der Familie W. als Leerräume zugewiesen

hat. Daß der Kläger gegen diese Verfügung am 9. April 1952 Beschwerde eingelegt hat, berührt im vorliegenden Falle nicht die rechtliche Wirksamkeit der Zuweisungsverfügung, insbesondere braucht hier auf die Frage der aufschiebenden Wirkung von Beschwerden gegen Verfügungen der Wohnungsbehörden (vgl hierzu § 13 des BremGes. über die Verwaltungsgerichtsbarkeit in Wohnungssachen vom 11. Oktober 1948 [GVBl Bremen S 2017]) nicht eingegangen zu werden. Denn eine Beschwerde kann aufschiebende Wirkung nur bei noch zu vollziehenden Verwaltungsakten äußern. Hierfür ist aber kein Raum, wenn die konkrete Sachlage dem mit dem Verwaltungsakt erstrebten Zweck und Ziel bereits tatsächlich entspricht. Das ist hier der Fall, da die Familie W. schon im tatsächlichen Besitz der zwei rechtmäßig erfaßten Räume war und auch stets geblieben ist.

Dafür, daß die Zuweisungsverfügung vom 27. März 1952 rechtswidrig wäre, bestehen keine Anhaltspunkte. Daß möbliert vermietete Räume von den Wohnungsbehörden auch als Leerräume erfaßt und Wohnungssuchenden zugewiesen werden können, und in einem solchen Fall ein Ermessensmißbrauch nur dann vorliegen kann, wenn die unmöblierte Vermietung die Existenz des über den Raum Verfügungsberechtigten gefährden würde, hat der Senat bereits in seinem Urteil vom 17. Dezember 1953 - III ZR 185/52 - ausgesprochen. Es ist aber festgestellt und zwischen den Parteien auch unstreitig geworden, daß eine durch die Unmöglichkeit der möblierten Vermietung entstandene existenzgefährdende Lage der Ehefrau des Klägers mindestens seit dem Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung vom 27. März 1952 nicht mehr besteht. Denn nach dem eigenen Vortrag des Klägers kann er seit November 1951 Geldüberweisungen aus dem Saargebiet an seine Frau tatsächlich vornehmen, und er hat dies auch getan. Hiernach ist davon auszugehen, daß die erneute Zuweisungs-

verfügung vom 27. März 1952 rechtlich wirksam und nicht rechtswidrig ist.

Damit steht fest, daß ab 27. März 1952 ein zur Entschädigung oder zum Schadensersatz verpflichtender Tatbestand nicht mehr vorliegt. Rechtsirrig ist die Ansicht des Berufungsgerichts, die früher ergangenen rechtswidrigen Zuweisungsverfügungen der Beklagten hätten auch noch den der Verfügung vom 27. März 1952 zeitlich nachfolgenden Mietausfall des Klägers verursacht. Dem stehen folgende Erwägungen entgegen: Die beiden Räume waren und blieben entsprechend dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 27. Februar 1952 seit dem 20. April / 30. September 1950 nach dem Wohnungsgesetz wirksam und rechtmäßig erfaßt. Nachdem die ersten Zuweisungsverfügungen der Beklagten als rechtswidrig aufgehoben waren, stand es im Ermessen der Beklagten, ob und in welcher Weise sie diese erfaßten Räume auf Grund der inzwischen veränderten Verhältnisse erneut der Verwertung im Rahmen der ihr zustehenden Wohnraumbewirtschaftung zuführte. Einer Verwaltungsbehörde muß zugestanden werden, einen zunächst unzulässigen und rechtswidrigen Verwaltungsakt auf geänderter tatsächlicher und einwandfreier rechtlicher Grundlage in Form eines neuen Verwaltungsaktes zu erneuern (das ist allgemein anerkannt; vgl. schon Schultzenstein in VerwArch Bd 9 S 95 ff und die dort zitierte Rechtsprechung des Preuß.OVG), um das erstrebte und vom Gesetz gewollte Ziel - hier Unterbringung von Wohnungssuchenden - zu erreichen. Nichts anderes ist hier von Seiten der Beklagten durch die neue Zuweisungsverfügung vom 27. März 1952 geschehen. Dann enden aber auch die Folgen der früheren rechtswidrigen Verwaltungsakte mit dem Erlaß der neuen rechtmäßigen Verfügung, die ihrerseits eben nur die gleichen, aber nunmehr rechtmäßigen Folgen - hier den Mietausfall des Klägers - zeitigt. Eine Verursachung des nach der neuen Zuweisungsverfügung vom 27. März 1952 dem Kläger

entstandenen Mietausfalles durch die früheren rechtswidrigen und aufgehobenen Zuweisungsverfügungen liegt somit überhaupt nicht mehr vor. Es kann im Ergebnis keinen Unterschied ausmachen, ob die Wohnungsbehörde ~~die seit langem rechtmäßig~~ erfaßten Räume auf Grund der veränderten tatsächlichen Verhältnisse einem neuen dritten Untermieter oder dem bisher unzulässigerweise eingewiesenen alten Untermieter als Leeräume erneut zuweist - eine Entscheidung, die im Ermessen der Wohnungsbehörde liegt.

Hiernach kann der Kläger eine Entschädigung für den Mietausfall über Ende März 1952 hinaus weder aus dem Gesichtspunkt einer Amtspflichtverletzung noch aus dem eines enteignungsgleichen Eingriffs verlangen; denn der durch die Unmöglichkeit, die beiden Räume möbliert zu vermieten, eingetretene Mietausfall ist von dem genannten Zeitpunkt ab nur die zwangsläufige Folge eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes.

3. Auf der anderen Seite braucht sich der Kläger mit seinem Entschädigungsanspruch im Gegensatz zur Ansicht des Landgerichts aber auch nicht lediglich auf die Zeit bis April 1951, von der ab die Notlage der Ehefrau durch die Geldüberweisungsmöglichkeit aus dem Saargebiet abgewendet werden konnte, verweisen zu lassen. Das ergibt sich aus folgender Überlegung: Dem Kläger war die unbeschränkte Verfügungsbefugnis über die beiden Räume durch die rechtswidrigen Akte der Beklagten zunächst auf unbestimmte Zeit entzogen worden. Bei auf die Dauer wirkenden rechtswidrigen Eingriffen dauert aber auch der Schaden oder das "Opfer" solange an, bis die unrechtmäßige Verfügungsbeschränkung aufgehoben oder durch eine rechtmäßige ersetzt worden ist, da grundsätzlich ein rechtswidriger Verwaltungsakt durch Änderung der ihm zugrunde liegenden tatsächlichen Umstände allein noch nicht zu einem rechtmäßigen

4
wird (vgl auch Eyermann-Fröhler VGG 2. Aufl § 79 Anm I 1 S 240; Klinger, Verwaltungsgerichtsbarkeit in der britischen Zone 2. Aufl § 23 Anm B 6 S 158 ff u.a.). Da hier der rechtswidrige Eingriff in Form der dauernden Verfügungsbeschränkung bis Ende März 1952 währte, hat der Kläger auch ein "Opfer" in Form des Mietausfalles bis zu diesem Zeitpunkt erbracht, das ihm zu erstatten ist.

4. Hiernach steht dem Kläger ein Anspruch auf Entschädigung des erlittenen Mietausfalles für die Zeit bis Ende März 1952 aus dem Gesichtspunkt des rechtswidrigen enteignungsgleichen Eingriffs zu, so daß die Frage, ob der vorliegend geltend gemachte Mietausfall auch aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung begründet ist, offen bleiben kann. Dabei kann der Endzeitpunkt der Entschädigungspflicht auf den 31. März 1952 gesetzt werden, da - worauf das Landgericht bereits zutreffend hingewiesen hat - das Entgelt für Wohnraumbenutzung üblicherweise nach Monaten bestimmt und geleistet wird, und die Zahlung einer Entschädigung für den Mietausfall des ganzen Monats März 1952, also unter Außerachtlassung der Tage vom 27. - 31. März 1952, angemessen erscheint.

Nach alledem hat der Kläger über den ihm vom Landgericht bereits zugesprochenen Betrag hinaus einen Anspruch auf Ersatz seines Mietausfalles auch für die Zeit vom 1. Mai 1951 bis 31. März 1952. Das sind 11 Monate x 67 DM = 737.-- DM zuzüglich der verlangten Zinsen. Die Zinsen konnten aus der Gesamtsumme von 737.-- DM ab 1. Oktober 1951 zugesprochen werden, weil das rechnerisch dem Betrag entspricht, der sich ergibt, wenn man die Zinsen aus den monatlich fällig werdenden Teilbeträgen je vom Zeitpunkt ihrer Fälligkeit an berechnet.

Demnach war das Berufungsurteil teilweise, wie geschehen, abzuändern. Die vorgenommene neue Kostenverteilung ergibt sich aus §§ 91, 92, 97 ZPO.

Dr.Geiger

Dr.Pagendarm

Rietschel

Dr.Kreft

Dr.Beyer